

**TRIBUNALE DI VENEZIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N. 32)**

**Causa Civile . n. 845/2018**

La sottoscritta dr.ssa Francesca Boldrin Notaio in Venezia (VE), delegata ex art. 591 bis cpc, dal Giudice Istruttore dott Paolo Filippone nella Causa Civile promossa da Fallimento Frison Costruzioni di Alessandro Frison

**AVVISA CHE**

**il giorno 11 ottobre 2022 alle ore 9.30**

presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia, sita in Venezia-Mestre via Manin n.46/D, ove è elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura, **precisando che non sono applicabili gli artt. 588,589,590 cpc e quindi i condividenti non possono nè presentare offerte all'asta nè chiedere assegnazione al delegato, dovendo essi rivolgersi direttamente al Giudice ex art. 720 cc.** avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti immobili:

Lotto 1

Comune di Venezia località Lido via Lungomare Marconi n.57 e precisamente: appartamento al primo piano, composto da cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone, con annesso magazzino al piano terra, facente parte del condominio denominato "Excelsior",  
Censito al CF, Comune di Venezia  
foglio 31, p.lla 298 sub 4, Lungomare Guglielmo Marconi n. 57, zc 4, piano S1-1, cat. A3 - cl. 6 - vani 5 - sup.cat. mq. 95 - Rc Euro 924,72

	con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge in particolare	
	il locale adibito a centrale termica posto al piano terra.	
	Il <b>prezzo base</b> della vendita è fissato in Euro <b>223.700,00</b> , con scatti minimi in	
	aumento di Euro <b>5.000,00</b> in caso di gara.	
	<b>Offerta minima di Euro 167.775,00.</b>	
	Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario	
	dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo	
	relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art.	
	63, 2° comma disp. att. c.c.	
	Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in data	
	anteriore al 1° settembre 1967.	
	*****	
	<u>Lotto 2</u>	
	Comune di Venezia Cannaregio avente accesso da Calle del Becher 368 e	
	precisamente appartamento signorile posto al primo piano, composto da	
	cucina-soggiorno, due camere matrimoniali di cui una con il bagno, un	
	ripostiglio, un ingresso, un corridoio ed un bagno.	
	Dall'appartamento si accede direttamente al locale caldaia posto al piano	
	terra ed al magazzino, che ha accesso anche dal civico 3679/A	
	Censito al CF, Comune di Venezia	
	foglio 12, p.lla 2346 sub 9, Sestiere Cannaregio n. 3679/A, zc 1, piano T, cat.	
	C2 - cl. 9 - sup.cat. mq. 64 - mq. 57 - Rc Euro 341,48	
	foglio 12, p.lla 2346 sub 3, Sestiere Cannaregio n. 3679/A, zc 1, piano T-1,	
	cat. A2 - cl. 3 - vani 8 - sup.cat. mq. 200 - Rc Euro 1.685,30	
	con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.	

Il **prezzo base** della vendita è fissato in Euro **930.000,00**, con scatti minimi in aumento di Euro **5.000,00** in caso di gara.

**Offerta minima di Euro 697.500,00.**

Si precisa che il magazzino non risulta essere correttamente accatastato.

Trattandosi di immobile sito in fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi del disposto di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. c.c.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Sull'immobile risulta trascritta convenzione con il Comune di Venezia per lavori finanziati con i contributi della Legge Speciale trascritta a Venezia in 7 novembre 2005 ai nn. 45777/26309.

#### **SI RENDE NOTO CHE**

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Istruttore o a cura del cancelliere o del Giudice Istruttore sono state eseguite dal professionista delegato presso la sede dell'Associazione Notarile Procedure Esecutive di Venezia.

La sottoscritta rappresenta di non essere stata nominata custode giudiziario

Per altre informazioni è possibile contattare il seguente recapito:  
tel. 041/959944 , fax 041/5054610, oppure inviare una mail al seguente indirizzo: info@anpev.it.

#### **Condizioni di vendita**

Gli immobili verranno posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di

	fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 47/1985 e al	
	D.P.R. 380/01, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed	
	azioni, servitù attive e passive, oneri e pesi, anche irregolarità edilizie, così	
	come descritto nella perizia di stima alla quale si rinvia, disponibile presso lo	
	studio associato del sottoscritto (Venezia-Mestre via Manin n.46/D) e	
	comunque consultabile, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente	
	avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche	
	( <a href="https://portalevenditepubbliche.giustizia.it">https://portalevenditepubbliche.giustizia.it</a> ), all'interno della sezione	
	"vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Venezia	
	( <a href="http://www.tribunale.venezias.giustizia.it">www.tribunale.venezias.giustizia.it</a> ) e nei siti dedicati:	
	<a href="http://www.rivisteastegiudiziarie.it">www.rivisteastegiudiziarie.it</a> , e <a href="http://www.asteanunci.it">www.asteanunci.it</a> , <a href="http://www.asteavvisi.it">www.asteavvisi.it</a> ,	
	<a href="http://www.canaleaste.it">www.canaleaste.it</a>	
	Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun	
	risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.	
	La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi	
	o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo,	
	conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o	
	difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ed	
	esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di	
	adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in	
	corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo	
	non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia,	
	non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del	
	prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.	
	Si precisa che per gli immobili, realizzati in violazione della normativa	

urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, purché presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Nel caso l'immobile faccia parte di un fabbricato condominiale, l'aggiudicatario dovrà verificare, la sussistenza di oneri condominiali insoluti per il periodo relativo al biennio antecedente l'acquisto, ai sensi dell'art.63 comma 2 disp. Att cc.

Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 2 del DLgs n.192/05, l'aggiudicatario dichiarandosi edotto, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva, dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi sulle norme sulla sicurezza, nonché in merito all'attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non potrà concorrere all'acquisto dei successivi.

#### **TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutti ad eccezione del debitore sono ammessi a presentare le offerte, che dovranno pervenire massimo entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

	Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di	
	procuratore legale, cioè avvocato, munito di procura speciale autenticata	
	da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per	
	persona da nominare ex 579 cpc.	
	Le offerte potranno essere presentate alternativamente:	
	* in modalità analogica (cioè in modo tradizionale) mediante deposito	
	presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive, dal lunedì al venerdì	
	dalle 8.30 alle 13.00;	
	* in modalità telematica.	
	Il gestore della vendita telematica è stato individuato, in forza di	
	autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in <b>Edicom Finance srl</b> , tramite il	
	cui sito <b>www.garavirtuale.it</b> ; gli interessati avranno accesso alla	
	piattaforma ministeriale sulla quale si svolgerà la vendita.	
	<b>Modalità di presentazione delle offerte</b>	
	<b>A) Offerta di acquisto su supporto analogico</b>	
	L'offerta deve essere presentata in busta chiusa sulla quale potrà essere	
	esclusivamente indicato:	
	1) il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche	
	persona diversa dall'offerente);	
	2) il nome del professionista;	
	3) la data della vendita.	
	L'offerta deve essere redatta su carta resa legale <b>con bollo da euro 16,00</b> ;	
	deve essere debitamente sottoscritta e deve contenere cognome e nome,	
	luogo e data di nascita, codice fiscale del soggetto offerente ( <b>non sarà</b>	
	<b>possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive</b>	

**l'offerta**), residenza, stato civile, recapito telefonico, domicilio eletto per le comunicazioni nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni vengono fatte presso la Cancelleria); se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale; qualora il regime sia la comunione dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge ed il codice fiscale; se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA e il codice fiscale, nonché allegare visura aggiornata della Camera di Commercio dalla quale risulti il potere di rappresentanza di chi sottoscrive la proposta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in fotocopia alla domanda; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, nei limiti di  $\frac{1}{4}$  (un quarto) e dei termini di pagamento, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, che verrà valutata dal professionista delegato il giorno della vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 cpc; l'eventuale richiesta di tassazione con l'agevolazione acquisto prima-casa (o eventuali altri tipi di agevolazione fiscale); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

All'offerta deve essere allegato:

- 1) **assegno circolare non trasferibile o altro equivalente**, intestato a "**Causa Civile n.845/2018 Tribunale di Venezia**" per un importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- 2) una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale

	dell'offerente.	
	3) verbale autorizzativo delle società e autorizzazione giudiziale per minori ed incapaci.	
	<b>B) Offerta di acquisto su supporto telematico</b>	
	L'offerta dovrà essere presentata <b>utilizzando esclusivamente il modulo precompilato Offerta Telematica</b> , scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia ( <a href="https://portalevenditepubbliche.giustizia.it">https://portalevenditepubbliche.giustizia.it</a> ) oppure al Portale del gestore della vendita telematica, oppure tramite il sito <b>www.garavirtuale.it</b> ; del gestore della vendita telematica <b>Edicom Finance srl</b> , al quale sarà possibile accedere previa registrazione.	
	Gli interessati dovranno consultare il manuale utente scaricabile dai siti sopra indicati	
	L'offerta dovrà contenere:	
	<b>a)</b> i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e con <b>allegata fotocopia della carta di identità</b> ;	
	<b>b)</b> l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;	
	<b>c)</b> l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;	
	<b>d)</b> il numero o altro dato identificativo del lotto;	
	<b>e)</b> la descrizione del bene;	
	<b>f)</b> l'indicazione del referente della procedura;	
	<b>g)</b> la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;	
	<b>h)</b> il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine massimo di 120 giorni);	
	<b>i)</b> l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;	

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta dovrà essere allegata la prova della disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto, dal versarsi sul conto corrente acceso dal delegato presso la MPS, IBAN: IT46N0103002004000001625722 intestato a "Causa Civile n.845/2018 Tribunale di Venezia"

La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando la **"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"** appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere

	allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di	
	posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve	
	essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata	
	autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata	
	anche in copia per immagine.	
	L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la	
	ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta	
	elettronica certificata del Ministero della giustizia.	
	Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di	
	presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.	
	A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici	
	saranno restituiti al netto degli oneri bancari.	
	Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio	
	giustizia, purché rientranti fra quelli programmati, sarà data notizia agli	
	interessati dal gestore della vendita tramite i siti internet ove è eseguita la	
	pubblicità ex art.490 cpc.	
	In questi soli casi le offerte telematiche potranno essere formulate a mezzo	
	telefax al recapito dell'ufficio giudiziario della procedura e/o del delegato.	
	<b>SVOLGIMENTO DELLA GARA</b>	
	Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano	
	comparendo innanzi al professionista delegato. L'offerente è tenuto a	
	presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra	
	più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà	
	comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal professionista delegato	
	ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a	

coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

**\* Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi alla piattaforma di gara ministeriale tramite il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); utilizzando le credenziali di accesso che il gestore della vendita telematica,** almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dall'offerente, il quale è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

**\* Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.**

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta con rilanci indicati.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

	La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo	
	massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto	
	all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida	
	sarà dichiarato aggiudicatario del bene.	
	Per quanto non espressamente previsto le modalità della vendita sincrona	
	mista saranno regolate dal D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato	
	funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15).	
	<b>SALDO PREZZO E SPESE</b>	
	L'aggiudicatario dovrà provvedere <b>al saldo prezzo</b> e spese entro 120 gironi	
	dall'aggiudicazione con pagamento tramite assegno circolare non	
	trasferibile o altro equivalente intestato a <b>"Causa Civile n.845/2018</b>	
	<b>Tribunale di Venezia"</b>	
	In presenza di credito fondiario (art.41 TUB del DLgs n.385/93)	
	l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento	
	stipulato dal debitore espropriato, assumendosi i relativi obblighi, purché	
	nel termine di 15 giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore	
	fondario le rate scadute gli accessori e le spese, nel caso non intenda	
	avvalersi di tale facoltà, l'aggiudicatario dovrà, nel termine per il	
	versamento del saldo:	
	1) Corrispondere direttamente al creditore fondiario, previa	
	autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di	
	aggiudicazione, precisandosi che se il credito dell'Istituto fondiario è	
	inferiore al saldo, la parte eccedente del saldo dovrà essere versata al	
	professionista delegato;	
	2) Corrispondere al professionista delegato le spese per il	

trasferimento

Nel termine indicato dovranno altresì essere contestualmente corrisposti gli oneri fiscali, le spese vive connesse al trasferimento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie trascrizione di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Il professionista delegato

Notaio dr.ssa Francesca Boldrin